



Companhia de Habitação Popular de Campinas

1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

REGIME DE PARCERIA EHS/EHMP COHAB COM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S)

HABITACIONAL(IS) / LOTE(S) URBANIZADO(S) – ÁREA 761

SEI COHAB.2023.00002920-21



São partes neste instrumento:

- Na qualidade de incorporadora **GRUPO ADN S/A**, inscrito no CNPJ sob o n.º 14.189.784/0001-52, com sede na Avenida São Carlos, n.º 1885, Centro, São Carlos – SP, CEP 13.560-010, devidamente representada nos termos da procuração pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Sorocaba- SP no livro n.º 2089, páginas 188/191, datada de 06 de abril de 2023, por **Maria Clara Spini Ramos**, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG n.º 44.046.279-4 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 323.101.338-09, domiciliada na Rua Bento Branco de Andrade Filho, n.º 495, sala 17, torre 2, Santo Amaro, São Paulo - SP; e na qualidade de proprietários **ANALUCIA MORELLO PACHECO PRATA**, brasileira, do lar, viúva, portadora do RG n.º 6.104.140-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 149.991.348-61, residente e domiciliada na Rua Antônio Nogueira Braga, n.º 207, Santa Cândida, Campinas – SP, CEP 13087-601, **LUCIAHELENA MORELLO PRATA TREVISAN**, brasileira, médica, portadora do RG n.º 23.363.743-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 173.917.528-00, casada sob o regime de da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrada sob o n.º 12.255, no livro n.º 3, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP, com **RODOLFO KOSBIAU TREVISAN**, brasileiro, publicitário, portador do RG n.º 16.569.608-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 267.909.758-02, residentes e domiciliados na Rua Lauro Pimentel, n.º 752, Cidade Universitária, Campinas – SP, CEP 13085-250 e **ANA MAURA MORELLO PACHECO PRATA**, brasileira, economista, solteira, portadora do RG n.º 23.363.744-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 264.655.078-22, residente e domiciliada na Rua Hygino Ferraz Lemos, n.º 259, Condomínio Bouganvillea, Indaiatuba – SP, CEP 13337-250, doravante, todos, denominados, simplesmente, **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE**;

- Na qualidade de proprietária e incorporadora **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO ADN 294 SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.534.289/0001-10, com sede na Avenida São Carlos, n.º 1885 – Sala 05, Centro, São Carlos – SP, CEP 13.560-010, devidamente representada nos termos de seu contrato social por **José Pedro Donadon**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 43.574.134-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 368.994.808-83, residente e domiciliado na Avenida Conceição Vono Toledo Piza Fernandes, n.º 89 – Condomínio Parque Residencial Damha V, São Carlos/SP, CEP: 13565-359, doravante, denominada, simplesmente, **CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA**;

Rubricas

Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:
------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

- **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS**, com sede na cidade de Campinas-SP, à Av. Prefeito Faria Lima, nº 10, Parque Itália, CEP: 13.036-900, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 46.044.871/0001-08, neste ato representada pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais, nos termos de seu Estatuto Social, ao final identificados, doravante denominada **CONTRATADA PARCEIRA**.

A **CONTRATANTE PARCEIRA** e a **CONTRATADA PARCEIRA** firmaram em 28 de agosto de 2023 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA EHS/EHMP COHABCOM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) / LOTE(S) URBANIZADO(S) – ÁREA 761**, referente a aprovação de projeto no imóvel matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, sob o número 13.521.

Considerando que a atual proprietária do imóvel **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ADN 294 SPE LTDA**, qualificada acima, passou a titularizar exclusivamente os direitos e obrigações de **CONTRATANTE PARCEIRA**;

Considerando a definição das unidades de contrapartida social referente à área 761, cujo projeto tem previsão de 96 (noventa e seis) unidades habitacionais, que enseja uma contrapartida social de 2 (duas) unidades à **COHAB**;

Resolvem as partes através deste instrumento, aditar o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO REGIME DE PARCERIA EHS/EHMP COHABCOM PROMESSA DE DOAÇÃO DE UNIDADE(S) HABITACIONAL(IS) / LOTE(S) URBANIZADO(S) – ÁREA 761**, nos termos que seguem:

DA CLÁUSULA PRIMEIRA – A **CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE** cede e transfere à **CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA**, com anuência da **CONTRATADA PARCEIRA**, todos os direitos e obrigações do Contrato, sub-rogando-se neles.

DA CLÁUSULA SEGUNDA – Em observância à disposição da **CLÁUSULA DÉCIMA - DA ESCOLHA DAS UNIDADES/LOTES PROMETIDOS A DOAÇÃO**, do contrato firmado, as partes ajustam neste ato a indicação das unidades que serão objeto da doação, o que foi feito de comum acordo e com base no projeto aprovado perante o Município de Campinas, quais sejam:

1. Unidade 701, localizada no 7º andar, com vaga de garagem n.º 6;
2. Unidade 503, localizada no 5º andar, com vaga de garagem n.º 24.

Rubricas

Jurídico – COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:
------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------



Companhia de Habitação Popular de Campinas

DA CLÁUSULA TERCEIRA – As partes decidem alterar a CLÁUSULA NONA – DA FORMALIZAÇÃO DA DOAÇÃO, nos seguintes termos:

9.1. A CONTRATANTE PARCEIRA se obriga a formalizar a doação ora prometida em até 60 (sessenta) dias da averbação do Certificado de Conclusão de Obra - CCO, na hipótese de unidades habitacionais; e em até 180 (cento e oitenta) dias do registro do decreto de aprovação do loteamento, na hipótese de lotes, podendo em ambos os casos ser prorrogado, mediante prévia justificativa.

9.2. O negócio jurídico será lavrado por Tabelião de Notas de confiança e a escolha da CONTRATANTE PARCEIRA, sem prejuízo da prévia entrega do título ao Departamento Jurídico da CONTRATADA PARCEIRA, para fins de conferência, os documentos hábeis para lavratura da escritura.

9.2.1. As custas e os procedimentos cartorários para lavratura da escritura e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive emolumentos e impostos, quando incidentes, são da responsabilidade da CONTRATANTE PARCEIRA;

9.2.2. A prenotação da escritura pública de doação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de registro nas matrículas das unidades habitacionais/lotes urbanizados doados deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis após sua lavratura, devendo o registro ser confirmado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da prenotação, sujeito à prorrogação por igual período para, na forma da Lei Federal n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

9.3. As unidades habitacionais transferidas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames no prazo da doação prevista no item 9.1.

9.3.1. Quando se tratar de unidade habitacional será condição para entrega das chaves a vistoria prévia do imóvel, conferência da matrícula devidamente individualizada sem ônus e gravames, e conferência de quitação de eventuais débitos (taxa condominial, água, luz, gás, IPTU, entre outros), como permite o artigo 502 do Código Civil.

9.4. Deverão ser disponibilizados pela CONTRATANTE PARCEIRA, os documentos hábeis para o financiamento junto ao respectivo agente financeiro, oportunamente, ou seja, no momento de comercialização ou destinação das unidades habitacionais pela CONTRATADA PARCEIRA, que

SEI COHAB.2023.00002920-21

Rubricas

Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:
------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------



Companhia de Habitação Popular de Campinas

são, entre outros:

- I - ART ou RRT de Projeto com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;
- II - ART ou RRT de Execução da obra com dados da construtora e assinado pelo responsável técnico;
- III - Declaração de elementos construtivos para cada unidade;
- IV - Seguro RCPM para cada unidade;
- V - Registro no CREA ou no CAU/BR do responsável técnico pela obra, ou Certidão de Registro e Quitação do CREA ou do CAU/BR, atualizada, acompanhada de um documento oficial com foto;
- VI - IPTU individualizado, se não tiver, enviar o de área maior;
- VII - Cartão CNPJ da construtora com CNAE 41.204-00 Construção de edifícios;
- VIII - Sistema de Comunicação de Obras - SCPO do Ministério do Trabalho e Emprego.

DA CLÁUSULA QUARTA – As partes decidem alterar os subitens 11.2.2 e 11.4 da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO, nos termos que seguem:

11.2.2. A demora injustificada na averbação pela CONTRATANTE PARCEIRA da construção, para efeito de individualização e discriminação das unidades/lotês no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, após a concessão do CCO/TVO pela autoridade administrativa;

(...)

11.4. Se a mora ocorrer por incidência da hipótese prevista no item 11.2.3. a multa será em percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor total das unidades habitacionais faltantes, calculada com base no Quadro IV da NBR 12721 ou certidão de valor venal, sem prejuízo de ser exigida a transferência imobiliária.

DA CLÁUSULA QUINTA – As partes decidem alterar os subitens 12.1.2.2 e 12.1.3.2 da CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO, nos termos que seguem:

12.1.2.2. Se houver desistência imotivada da CONTRATANTE PARCEIRA em estágio posterior à aprovação do Empreendimento imobiliário, quando já decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias do registro do memorial da incorporação ou independente de prazo quando já registrado o loteamento, ensejará a obrigação de pagar multa na quantia

SEI COHAB.2023.00002920-21

Rubricas

Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:
------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--------

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP



Companhia de Habitação Popular de Campinas

correspondente ao valor das unidades/lotes que prometidos neste ato à doação, sendo o valor calculado com base no Quadro IV da NBR 12721 ou certidão de valor venal, em condições de pagamento a serem acordadas entre as partes observando-se o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento total, a partir da data da referida desistência comunicada à CONTRATADA PARCEIRA;

(...)

12.1.3.2. Se houver inexecução involuntária por motivo justo, casos fortuitos ou motivos de força maior, devidamente comprovado, sendo exemplo a demonstração da inviabilidade técnica, econômica ou financeira do empreendimento em razão de eventual imposição de contrapartidas pelos órgãos municipais, empresas públicas e autarquias ou alteração legislativa que modifique ou extinga os parâmetros urbanísticos do Empreendimento Imobiliário, o que implica a isenção de penalidade ou qualquer ônus para as partes.

DA CLÁUSULA SEXTA – As partes decidem incluir o subitem 14.2 na CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CESSÃO, nos termos que seguem:

14.2. Este contrato obriga a Contratante Parceira e seus sucessores devidamente constituídos, sendo vedado transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato sem prévia e expressa autorização da outra parte.

Ficam ratificados os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato, aditando de pleno e comum acordo as estipulações acima formuladas, as partes rubricam e firmam o presente instrumento, que vai lavrado em 02 (duas) vias de igual teor com a presença das testemunhas abaixo.

Campinas, **28 JAN 2025**

CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:

GRUPO ADN S/A

p/p Maria Clara Spini Ramos

SEI COHAB.2023.00002920-21

Rubricas			
Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Analucia Morello Pacheco Prata

Ana Maura Morello Pacheco Prata

Luciahelena Morello Pacheco Prata

Rodolfo Kosbiau Trevisan

CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA: **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ADN 294 SPE LTDA**

José Pedro Donadon

CONTRATADA PARCEIRA: **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS**

Diretor Presidente
Arly de Lara Romêo

Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais
Pedro Leone Luporini dos Santos

Testemunhas:

Nome:
RG: **MARCIA R. MORAES**
CPF: **Coordenadora de Comercialização COHAB/CP**

Nome:
RG: **EDUARDO NASSER**
CPF: **GERENTE COMERCIAL COHAB/CP**

SEI COHAB.2023.00002920-21

Rubricas

Jurídico - COHAB	CONTRATANTE PARCEIRA CEDENTE:	CONTRATANTE PARCEIRA CESSIONÁRIA:	COHAB:
------------------	-------------------------------	-----------------------------------	--------